

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 9217-1681/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** JUDr. Michal Novák insolvenční správce dlužníků  
Žud'a Miroslav a Žud'ová Milena, Tyršova 231,  
570 01 Litomyšl

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Hejnická č.p. 387, Raspenava, okres Liberec

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 17.08.2019

**Zpracováno ke dni:** 17.08.2019

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš  
Novák  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.  
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 21.08.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 387 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1752/2 a 1752/3 v obci Raspenava, okres Liberec, katastrální území Raspenava pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

|                          |                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Rodinný dům č.p. 387, obec Raspenava        |
| Adresa předmětu ocenění: | Hejnická č.p. 387, Raspenava, okres Liberec |
| Kraj:                    | Liberecký kraj                              |
| Okres:                   | Liberec                                     |
| Obec:                    | Raspenava                                   |
| Ulice:                   | Hejnická                                    |
| Katastrální území:       | Raspenava                                   |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.08.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Ďud'a ml.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

SJM Ďud'a Miroslav a Ďud'ová Milena, Hejnická 387, 46401 Raspenava

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 387 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1752/2 a 1752/3 v obci Raspenava, okres Liberec, katastrální území Raspenava.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Objekt byl

postaven odhadem v roce 1905. V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střešní krytina - celková, vnější omítky - celková.

Základy má smíšené, objekt je zděné konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V domě se nachází zádveří o výměře 3,40 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 20,00 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 14,80 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 36,10 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 4,80 m<sup>2</sup>, WC o výměře 2,00 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 5,70 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 24,10 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 26,40 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 21,40 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 14,00 m<sup>2</sup>, půda o výměře 30,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 172,70 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 202,70 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde špaletová okna. Orientace obytných prostor je na východ, západ. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, lino, v kuchyni je položena keramická dlažba, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je podlaha řešena: keramická dlažba, lino.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny jsou relativně bez vad (místy opadaná vnitřní omítky), střecha je bez vad, okna jsou zastaralá, podlahy jsou poškozeny, vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Přílehlý pozemek je spíše bez porostů a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je dobrá - přímo u objektu. Součástí jsou tyto venkovní stavby: přístavba zděné kolny.

Objekt je postaven na východním okraji obce. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis      |                                                               |                                                                                                                                                                                                  |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|------------|--------|-----|-----------------|---------|------|---------------|---------|------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu                                            | část dvojdomku                                                                                                                                                                                   |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Počet nadzemních podlaží                                      | 1                                                                                                                                                                                                |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Podsklepení                                                   | ne                                                                                                                                                                                               |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Podkroví                                                      | ano                                                                                                                                                                                              |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Půda                                                          | ano                                                                                                                                                                                              |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Dům byl postaven v roce                                       | 1905                                                                                                                                                                                             |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Zdroj informace o době výstavby                               | odhadem                                                                                                                                                                                          |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Rozsah rekonstrukce domu                                      | <table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>střešní krytina</td><td>celková</td><td>2010</td></tr><tr><td>vnější omítky</td><td>celková</td><td>2010</td></tr></table> |      |  | Konstrukce | Rozsah | Rok | střešní krytina | celková | 2010 | vnější omítky | celková | 2010 |
|                      | Konstrukce                                                    | Rozsah                                                                                                                                                                                           | Rok  |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | střešní krytina                                               | celková                                                                                                                                                                                          | 2010 |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | vnější omítky                                                 | celková                                                                                                                                                                                          | 2010 |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Základy                                                       | smíšené                                                                                                                                                                                          |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Konstrukce                                                    | zděná                                                                                                                                                                                            |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Stropy                                                        | dřevěné trámové                                                                                                                                                                                  |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Tloušťka stěn                                                 | 45 cm                                                                                                                                                                                            |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Střecha                                                       | sedlová                                                                                                                                                                                          |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Krytina střechy                                               | živičná lepenka                                                                                                                                                                                  |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Klempířské prvky                                              | pozinkované                                                                                                                                                                                      |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Vnější omítky                                                 | vápenocementové                                                                                                                                                                                  |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Vnitřní omítky                                                | vápenocementové                                                                                                                                                                                  |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Typ oken v domě                                               | špaletová                                                                                                                                                                                        |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Orientace oken obytných místností                             | východ, západ                                                                                                                                                                                    |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Koupelna(y)                                                   | rohová vana, umyvadlo                                                                                                                                                                            |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Toaleta(y)                                                    | klasická toaleta                                                                                                                                                                                 |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Vstupní dveře                                                 | dřevěné                                                                                                                                                                                          |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Typ zárubní                                                   | ocelové                                                                                                                                                                                          |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Vnitřní dveře                                                 | dýhované plné, dýhované prosklené                                                                                                                                                                |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
|                      | Osvětlovací technika                                          | lustry                                                                                                                                                                                           |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
| Kuchyně              | kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák |                                                                                                                                                                                                  |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |
| Dispozice RD         | 4+1                                                           |                                                                                                                                                                                                  |      |  |            |        |     |                 |         |      |               |         |      |

|                                |                                                                                                                                                  |                                                |                       |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| Popis místností a rozměry v m2 | Ostatní prostory                                                                                                                                 | Zádveří                                        | 3,40 m <sup>2</sup>   |
|                                | Ostatní prostory                                                                                                                                 | Chodba                                         | 20,00 m <sup>2</sup>  |
|                                | Kuchyně                                                                                                                                          | Kuchyně                                        | 14,80 m <sup>2</sup>  |
|                                | Pokoj                                                                                                                                            | Obývací pokoj                                  | 36,10 m <sup>2</sup>  |
|                                | Ostatní prostory                                                                                                                                 | Sklad                                          | 4,80 m <sup>2</sup>   |
|                                | Koupelna, WC                                                                                                                                     | WC                                             | 2,00 m <sup>2</sup>   |
|                                | Koupelna, WC                                                                                                                                     | Koupelna                                       | 5,70 m <sup>2</sup>   |
|                                | Ostatní prostory                                                                                                                                 | Chodba                                         | 24,10 m <sup>2</sup>  |
|                                | Pokoj                                                                                                                                            | Pokoj                                          | 26,40 m <sup>2</sup>  |
|                                | Pokoj                                                                                                                                            | Pokoj                                          | 21,40 m <sup>2</sup>  |
|                                | Pokoj                                                                                                                                            | Pokoj                                          | 14,00 m <sup>2</sup>  |
|                                | Podlahová plocha                                                                                                                                 |                                                | 172,70 m <sup>2</sup> |
|                                | Příslušenství                                                                                                                                    | Půda                                           | 30,00 m <sup>2</sup>  |
|                                | Podlahová plocha vč. příslušenství                                                                                                               |                                                | 202,70 m <sup>2</sup> |
|                                | Elektřina                                                                                                                                        | 230V a 400V                                    |                       |
|                                | Vodovod                                                                                                                                          | vodovod                                        |                       |
|                                | Svod splašek                                                                                                                                     | veřejná kanalizace                             |                       |
| Plynovod                       | ne                                                                                                                                               |                                                |                       |
| Řešení vytápění v domě         | kamna                                                                                                                                            |                                                |                       |
| Topná tělesa                   |                                                                                                                                                  |                                                |                       |
| Řešení ohřevu vody             | bojler                                                                                                                                           |                                                |                       |
| Podlahy v domě                 | místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino<br>kuchyně: keramická dlažba<br>koupelna, WC: keramická dlažba<br>chodba: keramická dlažba, lino    |                                                |                       |
| Popis stavu rodinného domu     | před rekonstrukcí                                                                                                                                |                                                |                       |
| Vady rodinného domu            | rozvody: zastaralý prvek<br>vybavení: zastaralý prvek<br>podlahy: poškozený prvek<br>okna: zastaralý prvek<br>střecha: bez vad<br>zdivo: bez vad |                                                |                       |
| Popis pozemku                  | Trvalé porosty                                                                                                                                   | bez porostů                                    |                       |
|                                | Venkovní stavby                                                                                                                                  | přístavba zděné kolny                          |                       |
|                                | Sklon pozemku                                                                                                                                    | rovinatý                                       |                       |
|                                | Oplocení                                                                                                                                         | pletivo do ocelových sloupků                   |                       |
|                                | Přístupová cesta k objektu                                                                                                                       | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |                       |
| Popis okolí                    | Popis okolí                                                                                                                                      | zástavba rodinnými domy se zahradami           |                       |
|                                | Poloha v obci                                                                                                                                    | východní okraj obce                            |                       |
|                                | Vybavenost                                                                                                                                       | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou    |                       |

|                        |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                       | otevřací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty |
|                        | Životní prostředí                                     | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)                                                                                                                                                                                         |
|                        | Spojení a parkovací možnosti                          | zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                        | Sousedé a kriminalita                                 | vztahy bezproblémové - vlastníci se se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Věcná břemena</b>   | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Další informace</b> |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.08.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům č.p. 387, obec Raspenava

| Rodinný dům č.p. 387 v ulici Hejnická, obec Raspenava |                                      |                                             |                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| č.                                                    | K1 - poloha                          | K2 - velikost                               | K3 - stav         | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                               | Hejnická, Raspenava, okres Liberec   | 172.7 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: ne | Před rekonstrukcí | 478 m <sup>2</sup>  | Neupravená zahrada                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1</b>                                              | K. Světlé, Frýdlant, okres Liberec   | 180 m <sup>2</sup> , Přízemní               | Dobrý             | 338 m <sup>2</sup>  | Jedná se o samostatně stojící zděný rod.dům dispozičně řešený: 1.PP- schodiště, chodba, sklep, technická místnost. 1.NP- vstupní zádveří, chodba, schodiště, koupelna s WC, kuchyň a 2 pokoje. 2.NP- schodiště, chodba, obytná místnost, sociální zařízení-prozatím ve výstavbě                        |
| <b>2</b>                                              | Dolní Řasnice, okres Liberec         | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                | Před rekonstrukcí | 3019 m <sup>2</sup> | K domu také náleží stodola a velká zahrada se vzrostlými stromy o celkové výměře 3019 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                 |
| <b>3</b>                                              | Polní, Raspenava, okres Liberec      | 90 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Dobrý             | 820 m <sup>2</sup>  | Je v původním udržovaném stavu, pouze v podkroví nová plastová okna. Částečně podsklepený. V přízemí domu kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna. V patře jeden pokoj. Vstup do garáže přes chodbu domu. Vytápění kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem                                         |
| <b>4</b>                                              | Nové Město pod Smrkem, okres Liberec | 200 m <sup>2</sup> , Patrový                | Dobrý             | 300 m <sup>2</sup>  | Jedná se o dům v centru Nového Města, se 3 obytnými podlažími. Na domě proběhla rekonstrukce v podobě nové střechy z pálených tašek, elektřiny, která je v mědi, dále je dům zateplen a okna jsou plastová. Vnitřní prostory domu jsou určeny k rekonstrukci, zejména topení, podlahové krytiny, štuky |
| <b>5</b>                                              | Lázně Libverda, okres Liberec        | 180 m <sup>2</sup> , Patrový                | Před rekonstrukcí | 378 m <sup>2</sup>  | V roce 2005 nové rozvody vody, plynu a elektřiny. Střecha je plechová. Vytápění krbovými kamny v obývacím pokoji nebo plynovým kotlem. Kanalizace je řešena septikem. Zahrada je okrasná, oplocená, druhá část zahrady je neoplocená a slouží nyní jako parkoviště. Dům je určen k rekonstrukci        |

| č                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7.777,78 Kč                                                      | Nepoužit                | 7.777,78 Kč               | 1.15        | 1.00          | 1.15      | 0.87         | 1.10                  | 1.00               | 1.2656     | 6.145,52 Kč                                   |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.000,00 Kč                                                     | 0.9                     | 9.000,00 Kč               | 1.00        | 1.02          | 1.00      | 1.30         | 1.00                  | 1.00               | 1.3260     | 6.787,33 Kč                                   |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 11.111,11 Kč                                                     | Nepoužit                | 11.111,11 Kč              | 1.00        | 1.04          | 1.10      | 1.19         | 1.10                  | 1.00               | 1.4975     | 7.419,77 Kč                                   |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.750,00 Kč                                                      | 0.9                     | 5.175,00 Kč               | 1.10        | 0.99          | 1.15      | 0.83         | 1.00                  | 1.00               | 1.0395     | 4.978,36 Kč                                   |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.166,67 Kč                                                      | 0.9                     | 3.750,00 Kč               | 1.00        | 1.00          | 0.95      | 0.91         | 1.00                  | 1.00               | 0.8645     | 4.337,76 Kč                                   |
| <b>Celkem průměr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 5.933,75 Kč                                   |
| <b>Minimum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 4.337,76 Kč                                   |
| <b>Maximum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 7.419,77 Kč                                   |
| <b>Směrodatná odchylka - s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 1.269,02 Kč                                   |
| <b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 4.664,73 Kč                                   |
| <b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 7.202,77 Kč                                   |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |                                                                  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            |                                               |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu z blízkého okolí.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$5.933,75 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$172,70 \text{ m}^2$$

$$= 1.024.759 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.025.000,-- \text{ Kč}$$

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Rodinný dům č.p. 387 v ulici Hejnická, obec Raspenava |                                      |                                             |                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| č.                                                    | K1 - poloha                          | K2 - velikost                               | K3 - stav         | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                               | Hejnická, Raspenava, okres Liberec   | 172.7 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: ne | Před rekonstrukcí | 478 m <sup>2</sup>  | Neupravená zahrada                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1</b>                                              | K. Světlé, Frýdlant, okres Liberec   | 180 m <sup>2</sup> , Přízemní               | Dobrý             | 338 m <sup>2</sup>  | Jedná se o samostatně stojící zděný rod.dům dispozičně řešený: 1.PP- schodiště, chodba, sklep, technická místnost. 1.NP- vstupní zádveří, chodba, schodiště, koupelna s WC, kuchyň a 2 pokoje. 2.NP- schodiště, chodba, obytná místnost, sociální zařízení- prozatím ve výstavbě                       |
| <b>2</b>                                              | Dolní Řasnice, okres Liberec         | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                | Před rekonstrukcí | 3019 m <sup>2</sup> | K domu také náleží stodola a velká zahrada se vzrostlými stromy o celkové výměře 3019 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                 |
| <b>3</b>                                              | Polní, Raspenava, okres Liberec      | 90 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Dobrý             | 820 m <sup>2</sup>  | Je v původním udržovaném stavu, pouze v podkroví nová plastová okna. Částečně podsklepený. V přízemí domu kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna. V patře jeden pokoj. Vstup do garáže přes chodbu domu. Vytápění kotle na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem                                          |
| <b>4</b>                                              | Nové Město pod Smrkem, okres Liberec | 200 m <sup>2</sup> , Patrový                | Dobrý             | 300 m <sup>2</sup>  | Jedná se o dům v centru Nového Města, se 3 obytnými podlažími. Na domě proběhla rekonstrukce v podobě nové střechy z pálených tašek, elektřiny, která je v mědi, dále je dům zateplen a okna jsou plastová. Vnitřní prostory domu jsou určeny k rekonstrukci, zejména topení, podlahové krytiny, štuky |
| <b>5</b>                                              | Lázně Libverda, okres Liberec        | 180 m <sup>2</sup> , Patrový                | Před rekonstrukcí | 378 m <sup>2</sup>  | V roce 2005 nové rozvody vody, plynu a elektřiny. Střecha je plechová. Vytápění krbovými kamny v obývacím pokoji nebo plynovým kotlem. Kanalizace je řešena septikem. Zahrada je okrasná, oplocená, druhá část zahrady je neoplocená a slouží nyní jako parkoviště. Dům je určen k rekonstrukci        |

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1                                      | 7.777,78                                            | -                            | 7.777,78                       |
| 2                                      | 10.000,00                                           | 0,90                         | 9.000,00                       |
| 3                                      | 11.111,11                                           | -                            | 11.111,11                      |
| 4                                      | 5.750,00                                            | 0,90                         | 5.175,00                       |
| 5                                      | 4.166,67                                            | 0,90                         | 3.750,00                       |
| Maximální hodnota                      |                                                     | 11.111,11                    | (případ č.3)                   |
| Minimální hodnota                      |                                                     | 3.750,00                     | (případ č.5)                   |
| Relace min vs. max hodnoty             |                                                     | 2,9630                       | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr                     |                                                     | 7.362,78                     |                                |
| Odchylka max hodnoty od průměru        |                                                     | 3.748,33                     |                                |
| Odchylka min hodnoty od průměru        |                                                     | 3.612,78                     |                                |
| Bude vyřazena max hodnota (případ č.3) |                                                     |                              |                                |

## Výpočet relace č.2

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1                                      | 7.777,78                                            | -                            | 7.777,78                       |
| 2                                      | 10.000,00                                           | 0,90                         | 9.000,00                       |
| 3                                      | 11.111,11                                           | -                            | 11.111,11                      |
| 4                                      | 5.750,00                                            | 0,90                         | 5.175,00                       |
| 5                                      | 4.166,67                                            | 0,90                         | 3.750,00                       |
| Maximální hodnota                      |                                                     | 9.000,00                     | (případ č.2)                   |
| Minimální hodnota                      |                                                     | 3.750,00                     | (případ č.5)                   |
| Relace min vs. max hodnoty             |                                                     | 2,4000                       | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr                     |                                                     | 6.425,70                     |                                |
| Odchylka max hodnoty od průměru        |                                                     | 2.574,31                     |                                |
| Odchylka min hodnoty od průměru        |                                                     | 2.675,70                     |                                |
| Bude vyřazena min hodnota (případ č.5) |                                                     |                              |                                |

## Výpočet relace č.3

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                          | 7.777,78                                            | -                            | 7.777,78              |
| 2                          | 10.000,00                                           | 0,90                         | 9.000,00              |
| 3                          | 11.111,11                                           | -                            | 11.111,11             |
| 4                          | 5.750,00                                            | 0,90                         | 5.175,00              |
| 5                          | 4.166,67                                            | 0,90                         | 3.750,00              |
| Maximální hodnota          |                                                     | 9.000,00                     | (případ č.2)          |
| Minimální hodnota          |                                                     | 5.175,00                     | (případ č.4)          |
| Relace min vs. max hodnoty |                                                     | 1,7391                       | OK                    |
| Aritmetický průměr         |                                                     | 7.317,59                     |                       |

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Rodinný dům č.p. 387 v ulici Hejnická, obec Raspenava |                                      |                                             |                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| č.                                                    | K1 - poloha                          | K2 - velikost                               | K3 - stav         | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti                                                                                                                                                                                                                                                           | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                               | Hejnická, Raspenava, okres Liberec   | 172.7 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: ne | Před rekonstrukcí | 478 m <sup>2</sup>  | Neupravená zahrada                                                                                                                                                                                                                                                              | X             |
| <b>1</b>                                              | K. Světlé, Frýdlant, okres Liberec   | 180 m <sup>2</sup> , Přízemní               | Dobry             | 338 m <sup>2</sup>  | Jedná se o samostatně stojící zděný rod.dům dispozičně řešený: 1.PP- schodiště, chodba, sklep, technická místnost. 1.NP- vstupní zádveří, chodba, schodiště, koupelna s WC, kuchyň a 2 pokoje. 2.NP- schodiště, chodba, obytná místnost, sociální zařízení-prozatím ve výstavbě | 1             |
| <b>2</b>                                              | Dolní Rásnice, okres Liberec         | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                | Před rekonstrukcí | 3019 m <sup>2</sup> | K domu také náleží stodola a velká zahrada se vzrostlými stromy o celkové výměře 3019 m2.                                                                                                                                                                                       | 1             |
| <b>3</b>                                              | Polní, Raspenava, okres Liberec      | 90 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Dobry             | 820 m <sup>2</sup>  | Je v původním udržovaném stavu, pouze v podkrovní nová plastová okna. Částečně podsklepený. V přízemí domu kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna. V patře jeden pokoj. Vstup do garáže přes chodbu domu. Vytápění kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem                 | 1             |
| <b>4</b>                                              | Nové Město pod Smrkem, okres Liberec | 200 m <sup>2</sup> , Patrový                | Dobry             | 300 m <sup>2</sup>  | Jedná se o dům v centru Nového Města, se 3 obytnými podlažními. Na domě proběhla rekonstrukce v podobě nové střechy z pálených tašek, elektriny, která je v mědi,                                                                                                               | 3             |

|   |                               |                                |                   |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
|---|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|   |                               |                                |                   |                    | dále je dům zateplen a okna jsou plastová. Vnitřní prostory domu jsou určeny k rekonstrukci, zejména topení, podlahové krytiny, štuky                                                                                                                                                           |   |
| 5 | Lázně Libverda, okres Liberec | 180 m <sup>2</sup> ;<br>Pátový | Před rekonstrukcí | 378 m <sup>2</sup> | V roce 2005 nové rozvody vody, plynu a elektřiny. Střecha je plechová. Vytápění krbovými kamny v obývacím pokoji nebo plynovým kotlem. Kanalizace je řešena septikem. Zahrada je okrasná, oplocená, druhá část zahrady je neoplocená a slouží nyní jako parkoviště. Dům je určen k rekonstrukci | 2 |

### Výpočet základní ceny

| č.                   | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------|------------------------|
| 1                    | 7.777,78                                            | -                            | 7.777,78              | 1    | 7.777,78               |
| 2                    | 10.000,00                                           | 0,90                         | 9.000,00              | 1    | 9.000,00               |
| 3                    | 11.111,11                                           | -                            | 11.111,11             | 1    | 11.111,11              |
| 4                    | 5.750,00                                            | 0,90                         | 5.175,00              | 3    | 15.525,00              |
| 5                    | 4.166,67                                            | 0,90                         | 3.750,00              | 2    | 7.500,00               |
| Mezisoučet           |                                                     |                              |                       | 5    | 32.302,78              |
| <b><u>Celkem</u></b> |                                                     |                              |                       |      | <b><u>6.460,56</u></b> |

**Základní cena: 6.460,56 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.460,56 * 1,0000 = 6.460,56 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{aligned}
 & 6.460,56 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 172,70 \text{ m}^2 \quad \quad} \\
 & = 1.115.738,71 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.120.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**1.025.000,-- Kč**

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**1.120.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**1.025.000 Kč**

Slovy: jedenmiliondvacetpět tisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.08.2019

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9217-1681/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

21. 8. 2019

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">1752/2</a>              |
| Obec:                     | <a href="#">Raspenava [564371]</a>  |
| Katastrální území:        | <a href="#">Raspenava [739448]</a>  |
| Číslo LV:                 | <a href="#">697</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 114                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | DKM                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |



#### Součástí je stavba

|                           |                                                                |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Raspenava [139441]</a> č. p. 387; objekt k bydlení |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">1752/2</a>                                   |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 387</a>                                      |
| Ulice:                    | <a href="#">Hejnická</a>                                       |
| Adresní místa:            | <a href="#">Hejnická č. p. 387</a>                             |

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                   | Podíl |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| SJM Ďud'a Miroslav a Ďud'ová Milena, Hejnická 387, 46401 Raspenava |       |

#### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                                  |
|----------------------------------------|
| chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna |

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

| Typ                                                    |
|--------------------------------------------------------|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo soudcovské                              |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu           |

#### Jiné zápisy

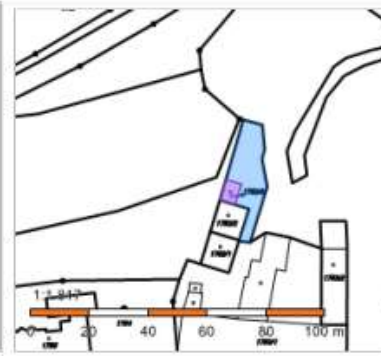
| Typ                                   |
|---------------------------------------|
| Dražební vyhláška                     |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nařízení exekuce - Ďud'a Miroslav     |

<https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=EUdIWiaOcSrPKjBwvBGhsFNFIhFlr2C9nMxQXV2xaYNvCCsTGoxoDgW1jTWjnxqm...> 1/2



## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">1752/3</a>              |
| Obec:                     | <a href="#">Raspenava [564371]</a>  |
| Katastrální území:        | <a href="#">Raspenava [739448]</a>  |
| Číslo LV:                 | <a href="#">697</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 364                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | DKM                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |



## Součástí je stavba

|                                              |                              |
|----------------------------------------------|------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | jiná stavba                  |
| Stavba stojí na pozemku:                     | p. č. <a href="#">1752/3</a> |

## Vlastníci, jiní oprávnění

|                                                                    |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| Vlastnické právo                                                   | Podíl |
| SJM Ďudřa Miroslav a Ďudřová Milena, Hejnická 387, 46401 Raspenava |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

|                                        |
|----------------------------------------|
| Název                                  |
| chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna |

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

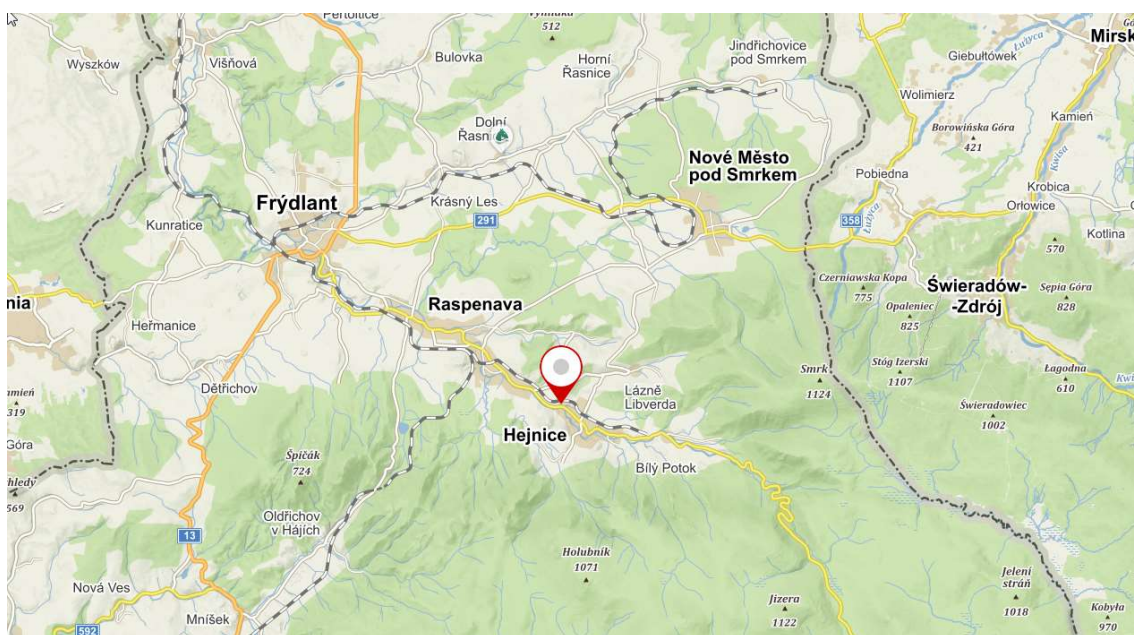
|                                                        |
|--------------------------------------------------------|
| Typ                                                    |
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo soudcovské                              |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu           |

## Jiné zápisy

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Typ                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| Dražební vyhláška                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Nařízení exekuce - Ďudřa Miroslav                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Nařízení exekuce - Ďudřová Milena                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ďudřa Miroslav                                                                                                                                                                                                   |  |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ďudřová Milena                                                                                                                                                                                                   |  |
| <a href="https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=YOKKn-9L0DKlqdqzsJ2iN4dySzpHazmxKsBhME0mx3AGeK-f9EUMak-nMCytxQV-L...">https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=YOKKn-9L0DKlqdqzsJ2iN4dySzpHazmxKsBhME0mx3AGeK-f9EUMak-nMCytxQV-L...</a> |  |



## Přehledová mapa



## Pořízená fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

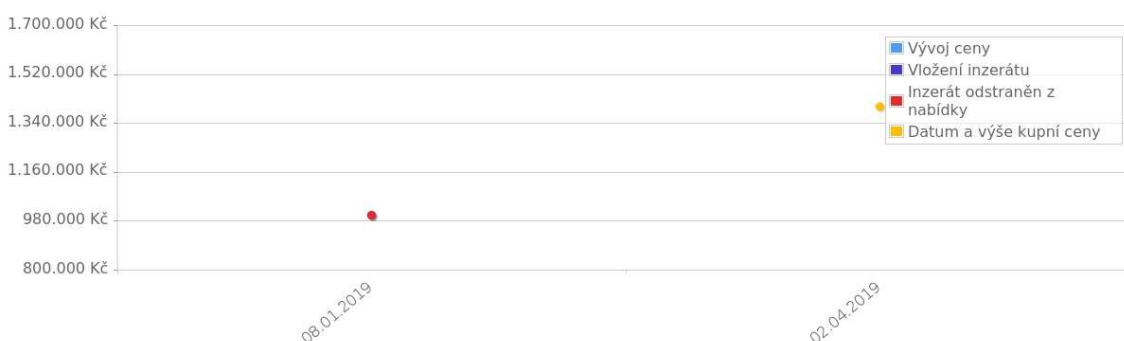


**Prodej, Rodinný dům, 180 m<sup>2</sup>, K. Světlé, Frýdlant, okres Liberec**

**Celková cena: 1.400.000 Kč**

**Adresa: K. Světlé, Frýdlant, okres Liberec**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                    |                        |                                    |       |
|------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------|
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 1 400 000 Kč           | <b>Stav objektu</b>                | Dobrý |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 02.04.2019             | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>       | 180   |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-519/2019; V-520/2019 | <b>Plocha užitná</b>               | 180   |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová                | <b>Plocha přídruženého pozemku</b> | 338   |
| <b>Typ domu</b>                    | Přízemní               |                                    |       |

#### Slovní popis

Dražba rod. domu v obci Frýdlant. Jedná se o samostatně stojící zděný rod.dům dispozičně řešený: 1.PP- schodiště, chodba, sklep, technická místnost. 1.NP- vstupní zádveří, chodba, schodiště,koupelna s WC, kuchyň a 2 pokoje. 2.NP- schodiště, chodba, obytná místnost, sociální zařízení- prozatím ve výstavbě.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

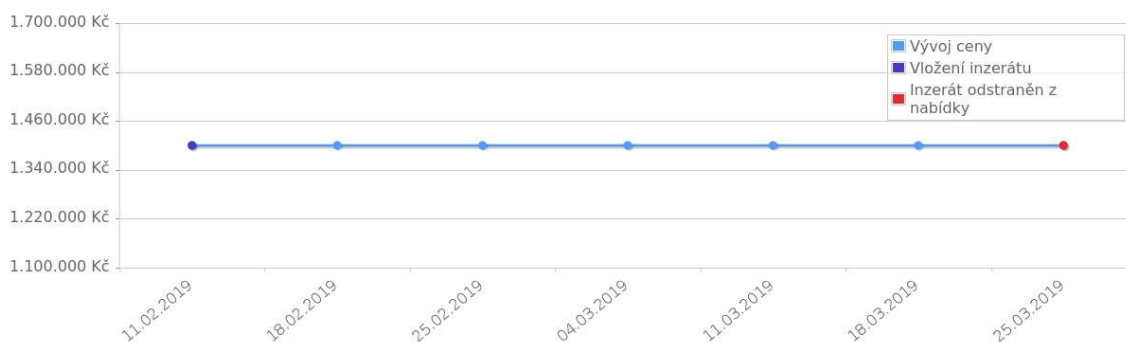


**Prodej, Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Dolní Řasnice, okres Liberec**

**Celková cena: 1.400.000 Kč**

**Adresa: Dolní Řasnice, okres Liberec**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                                 |                   |                                         |      |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|------|
| <b>Cena</b>                     | 1 400 000 Kč      | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 90   |
| <b>Konstrukce budovy</b>        | Smíšená           | <b>Plocha užitná</b>                    | 140  |
| <b>Typ domu</b>                 | Patrový           | <b>Podlahová plocha</b>                 | 140  |
| <b>Počet nadzemních podlaží</b> | 2                 | <b>Plocha přidruženého pozemku</b>      | 3019 |
| <b>Stav objektu</b>             | Před rekonstrukcí |                                         |      |

### Slovní popis

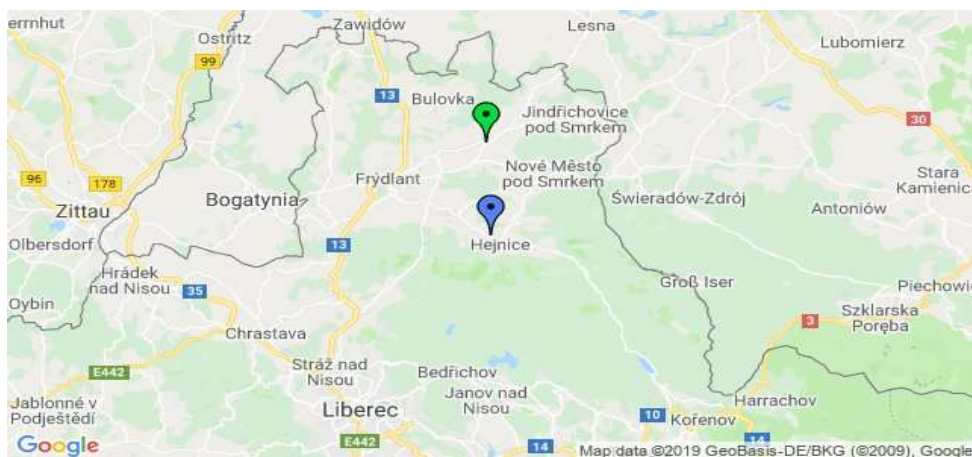
Prodej rodinného domu 140 m<sup>2</sup>, pozemek 3019 m<sup>2</sup> Obec Dolní Řasnice, Frýdlant. Radi Vám zprostředkujeme prodej rodinného domu v obci Dolní Řasnice u Frýdlantu. Dům má v přízemí 2 pokoje, kuchyň, komoru, WC, v patře jsou 3 pokoje. Dům je před rekonstrukcí. Voda je napojená na místní vodovod, je zde také vlastní studna. Odpady jsou svedeny do žumpy. K domu také náleží stodola a velká zahrada se vzrostlými stromy o celkové výměře 3019 m<sup>2</sup>. Přístup k domu je z místní asfaltové cesty, nedaleko (250 m) je také autobusová zastávka. Dům je vhodný jak na rekreaci tak na trvalé bydlení. V obci se nachází mateřská i základní škola. Spojení z obce je možné.

autobusovou dopravou, rovněž zde jezdí také vlak . Vzdálenosti: Frýdlant 10 km, Liberec 36 km, Nové Město pod Smrkem 7 km, Singltrek 8 km.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 90 m<sup>2</sup>, Polní, Raspenava, okres Liberec**

**Celková cena: 1.000.000 Kč**

**Adresa: Polní, Raspenava, okres Liberec**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

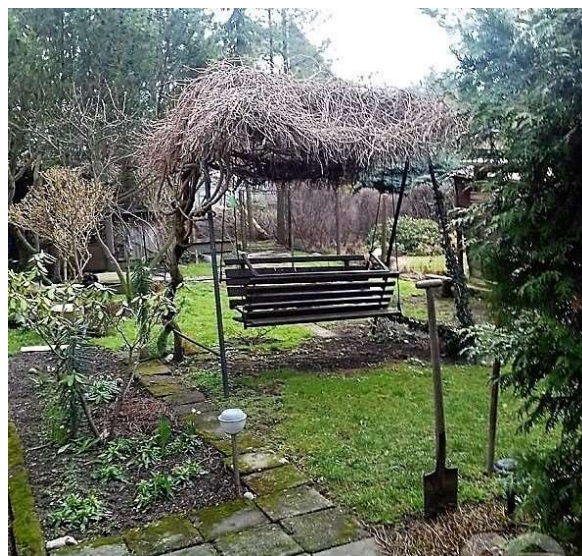
|                             |              |                             |         |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|---------|
| Cena dle kupní smlouvy      | 1 000 000 Kč | Typ domu                    | Patrový |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 09.05.2019   | Stav objektu                | Dobrý   |
| Číslo řízení                | V-855/2019   | Plocha užitná               | 90      |
| Konstrukce budovy           | Smíšená      | Plocha přidruženého pozemku | 820     |

### Slovní popis

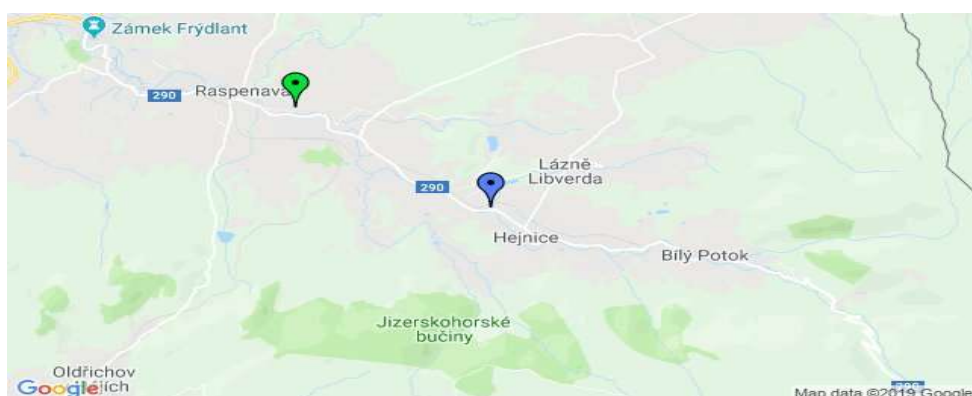
Exkluzivně nabízíme k prodeji menší rodinný dům v klidné části obce Raspenava, mimo záplavovou oblast. Je v původním udržovaném stavu, pouze v podkroví nová plastová okna. Částečně podsklepený. V přízemí domu kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna. V patře jeden pokoj. Vstup do garáže přes chodbu domu. Vytápění kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Prohlídky dle dohody. Průkaz energetické náročnosti

budovy nebyl doložen, v souladu se zákonem 406/2000 Sb. uvádíme energetickou náročnost budovy budovy G.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

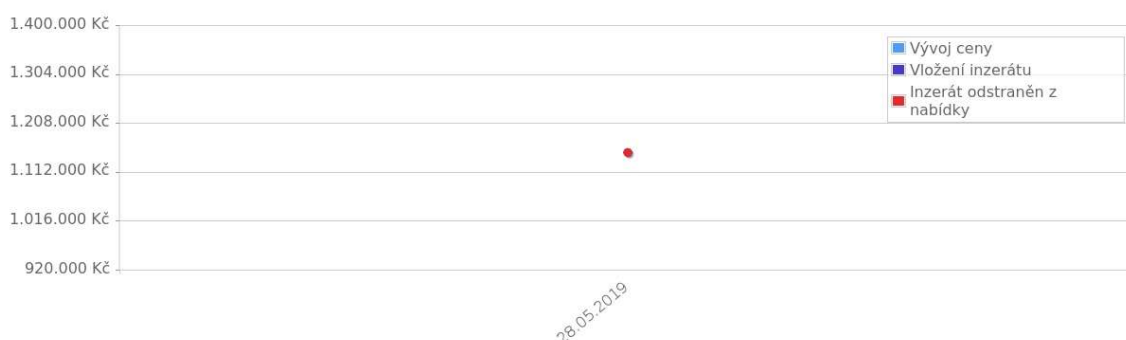


**Prodej, Rodinný dům, 200 m<sup>2</sup>, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec**

**Celková cena:** 1.150.000 Kč

**Adresa:** Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                          |                                      |                                         |       |
|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|-------|
| <b>Adresa</b>            | Nové Město pod Smrkem, okres Liberec | <b>Počet nadzemních podlaží</b>         | 2     |
| <b>Cena</b>              | 1 150 000 Kč                         | <b>Stav objektu</b>                     | Dobrý |
| <b>Poznámka k ceně</b>   | 1 150 000 Kč za nemovitost           | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 113   |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová                              | <b>Plocha užitná</b>                    | 200   |
| <b>Typ domu</b>          | Patrový                              | <b>Plocha přidruženého pozemku</b>      | 300   |

### Slovní popis

Prodej 5+kk se 2 koupelnami a menší zahradou, Nové Město pod Smrkem. Jedná se o dům v centru Nového Města, se 3 obytnými podlažími. Na domě proběhla rekonstrukce v podobě nové střechy z pálených tašek, elektřiny, která je v mědi, dále je dům zateplen a okna jsou plastová. Vnitřní prostory domu jsou určeny k rekonstrukci, zejména topení, podlahové krytiny, štuky. Pro více informací kontaktujte makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 180 m<sup>2</sup>, Lázně Libverda, okres Liberec**

**Celková cena: 750.000 Kč**

**Adresa: Lázně Libverda, okres Liberec**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                          |                   |                                    |     |
|--------------------------|-------------------|------------------------------------|-----|
| <b>Cena</b>              | 750 000 Kč        | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>       | 92  |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová           | <b>Plocha užitná</b>               | 180 |
| <b>Typ domu</b>          | Patrový           | <b>Podlahová plocha</b>            | 180 |
| <b>Stav objektu</b>      | Před rekonstrukcí | <b>Plocha přidruženého pozemku</b> | 378 |

### Slovní popis

Nabízíme prodej rodinného domu 3+1 k trvalému bydlení nebo na rekreaci. Dům je částečně podsklepený, v 1.NP se nachází kuchyň, obývací pokoj, sprchový kout, WC, dílna a chodba s dveřmi na zahradu. Z hlavní chodby vedou schody do podkroví, kde je vybudovaný pokoj a ložnice. V roce 2005 nové rozvody vody, plynu a elektřiny. Střecha je plechová. Vytápění krbovými kamny v obývacím pokoji nebo plynovým kotlem. Kanalizace je řešena septikem. Zahrada je okrasná, oplocená, druhá část zahrady je neoplocená a slouží nyní jako parkoviště. Dům je určen k rekonstrukci. S financováním pomůže MM hypo. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost